



COMUNE DI SORENGO

MUNICIPIO

MM No. 1085 - D

Riorganizzazione degli edifici pubblici

Concernente lo stanziamento di un credito d'investimento di Fr. 2'210'000.- per la riattazione del rustico e del portico del Chiosetto (Mapp. No. 81) e la sistemazione esterna

Onorevole signor Presidente,
onorevoli signore e signori Consiglieri,

con l'approvazione del MM No. 1085A del 1° settembre 2010 decretata dal Consiglio Comunale il 20 ottobre 2010 è stata gettata la base per la riattazione del rustico e del portico del Chiosetto sul Mapp. No. 81 a destinazione spazi parascolastici e ricreativi.

All'inizio dello scorso mese di giugno il Progettista, arch. Lorenzo Felder, ha consegnato il progetto ed il preventivo definitivi per il cui allestimento codesto Legislativo aveva stanziato un credito di Fr. 120'000.-.

Il progetto definitivo riprende sostanzialmente il concetto di fondo elaborato con il progetto di massima.

Per una migliore comprensione del progetto riteniamo opportuno riprodurre qui di seguito la significativa, ancorché succinta, relazione tecnica.

“Il rustico al mappale 81 si compone di un edificio su due piani e di un ampio portico. Entrambi i manufatti sono disposti sull'angolo del mappale. Contribuiscono, unitamente al muro perimetrale, a definire un esteso spazio degradante ben delimitato di particolare bellezza.

Il rustico era adibito, al piano terreno, a stalla e, al primo piano, a fienile.

Il primo presenta delle piccole aperture per garantire un minimo di luce all'interno, e un soffitto relativamente basso. Lo spazio era perfettamente in sintonia con la sua funzione e permetteva al bestiame di passare l'inverno in un ambiente protetto e caldo.

Al contrario il fienile sovrastante, che isolava termicamente in modo ottimale lo spazio sottostante, presentava delle grandi aperture necessarie per la ventilazione.

La particolarità e ricchezza spaziale di questo edificio risiede in questa dualità, tra uno spazio più intimo ed introverso a piano terra e uno fortemente estroverso al primo piano.

Il progetto proposto non intende introdurre nuovi elementi architettonici, che creano una dialettica tra vecchio e nuovo, ma si limita ad una rilettura dell'edificio e tende a mettere in evidenza e dare nuovo significato a dette peculiarità.

L'edificio verrà adibito principalmente alle attività del doposcuola e a mensa scolastica, oltre ad essere a disposizione della popolazione e delle associazioni locali per le loro attività.

A pianterreno si trovano l'entrata, la mensa e due servizi. La cucina è in diretto contatto con l'esterno per agevolare le attività di catering. Il piano superiore è molto luminoso e gode di diverse viste verso il paesaggio circostante e verso il cielo. La demolizione del muro divisorio ha permesso la realizzazione di un grande spazio che si estende su tutta l'ampiezza dello stabile.

Per il portico si prevede il rifacimento globale della copertura e delle pavimentazioni, come pure il ripristino delle aperture attualmente chiuse nella parte superiore del muro. Ciò permette di avere delle viste verso il cielo dal portico arricchendo il rapporto tra interno ed esterno.

Oltre il portico il progetto prevede la realizzazione di un deposito e dei servizi igienici.

La costruzione

Lo stabile viene sventrato, i muri in sasso perimetrali vengono mantenuti.

All'interno viene inserita una struttura in legno che crea un involucro interno isolato.

La soletta intermedia è in legno con un'intercapedine tecnica sovrastante.

La carpenteria del tetto è composta da cinque capriate.

La pavimentazione del piano terreno è in gres porcellanato, al primo piano è in parquet.

Il tetto è coperto da coppi disposti alla piemontese.

Le facciate esterne sia del portico che del rustico verranno intonacate analogamente agli edifici circostanti, come pure le facciate rivolte all'interno della corte verranno intonacate ma tinteggiate con tonalità chiare.

I serramenti sono in legno con vetro triplo. Al piano terreno sono disposte sul filo interno ciò che contribuisce a rendere un ambiente raccolto, mentre al piano superiore sono disposti sul filo esterno dando un senso di apertura verso l'esterno.

La tecnica

Lo stabile è dotato di una termopompa aria acqua e di un impianto di ventilazione con scambiatore di calore a flussi incrociati. Con questo impianto l'edificio raggiunge i requisiti Minegie.

Per la parte elettrica del progetto si veda la relazione tecnica redatta dall'ingegnere impiantista.

Per quanto riguarda l'impiantistica, in assonanza con l'auspicio formulato dalla Commissione edilizia e opere pubbliche nell'ambito del rapporto 8 ottobre 2010 sul MM No. 1085A, è prevista la possibilità di riscaldare il rustico collegandolo all'impianto della scuola elementare allorché quest'ultimo immobile sarà adeguatamente ristrutturato.

Le sistemazioni esterne

Il progetto si concentra esclusivamente sulle nuove pavimentazioni.

La rampa d'accesso a lato del rustico è in cemento lavato, lo spazio fronte stante il rustico è previsto in calcestruzzo ed i dislivelli sono gestiti con dei gradoni in cemento prefabbricato.

Questo spazio aperto si contrappone ad uno spazio ombreggiato, a monte, costituito da un'alberatura disposta secondo una maglia regolare. Tali spazi sono pensati per le feste.

Il percorso d'accesso carrabile dal cancello è in calcestruzzo ritmato da elementi trasversali rompi tratta.

*Il percorso pedonale proveniente dal parcheggio a ovest della parcella è costituito da un tappeto erboso stabilizzato realizzato con terra e pietra frantumata.
Tutti le pavimentazioni sono percorribili da carrozzelle.”*

Indicazioni finanziarie e tempistica

Sulla base del preventivo accompagnante il progetto definitivo il costo di attuazione, a fronte di Fr. 1'700'000.- indicati in fase di progettazione di massima¹, è cifrato in complessivi Fr. 1'871'567 cui devono essere aggiunti gli onorari per complessivi Fr. 312'886.- per un totale di Fr. 2'209'484.

Si ricorda che lo sviluppo del progetto definitivo ha comportato onorari per Fr. 116'216, ciò che conduce ad un importo finale complessivo che dovrebbe dunque attestarsi a Fr. 2'325'700².

La composizione del costo della fase di realizzazione (Fr. 2'209'484) può essere riassunta in estrema sintesi come alla tabella che segue, mentre per una dettagliata illustrazione dei costi si rinvia alle tabelle allegate come al riferimento sotto indicato.

Riferimento tabella allegata	(Tabella A)	(Tabella B)	(Tabella C)	(Tabella D)	(Tabella E)		
Cat.	Descrizione	Costi generali	Rustico	Portico	Corpo aggiunto	Sistemaz.	Totali
0	Fondo	42'903					42'903
1	Lavori preliminari		56'374	25'160			81'534
2	Edificio		809'040	188'329	150'588		1'147'956
4	Lavori esterni					149'970	149'970
5	Onorari	312'886					312'886
5	Costi secondari	57'000					57'000
7	Riserve	180'070					180'070
9	Arredo	73'500					73'500
	Subtotali	666'359	865'414	213'489	150'588	149'970	2'045'819
	IVA (8%)	53'309	69'233	17'079	12'047	11'998	163'666
	Totali	719'667	934'647	230'568	162'635	161'968	2'209'484

Il Municipio, unitamente al Progettista, si è adoperato per comprimere il più possibile i costi pur mantenendo un'elevata qualità della costruzione. Si osserva che, benché l'importo complessivo dell'intervento risulta molto elevato di fronte alla comunque contenuta dimensione dell'edificio principale, lo stesso appare accettabile se ci si sofferma più attentamente sul progetto che risulta assai articolato.

La tabella sopra riprodotta consente infatti di dedurre il costo per ogni singola opera (rustico – portico - piccolo magazzino e servizi - sistemazione esterna) cui si devono aggiungere i costi secondari e le riserve che sono stati esposti in blocco in quanto devesi tener conto del fatto che si tratta di un progetto unico nel suo complesso.

Per quanto attiene in particolare all'importante incidenza del rustico (circa Fr. 935'000) è necessario tenere presente due fattori determinanti alla base di un costo di costruzione elevato, e più precisamente il fatto che trattasi di un delicato intervento di riattazione di un'antica costruzione rurale realizzata originariamente con la massima semplicità, nonché dell'obbligo per l'Ente pubblico di rispettare anche in un intervento di questo genere severe norme in materia di isolamento e risparmio energetico (standard Minergie®).

¹ Cfr. MM No. 1085-A del 1 settembre 2010

² Tutti gli importi indicati sono inclusivi dell'IVA

A tal proposito il Municipio ha preso contatto con la SUPSI di Manno, Agenzia MINERGIE® Ticino, incaricata dal Cantone, per esaminare la possibilità di ottenere dei sussidi cantonali. Qualora la domanda, che sarà inoltrata in concomitanza con la richiesta del rilascio della concessione edilizia, dovesse trovare consenso, il nostro Comune si vedrà corrispondere un bonus minimo di Fr. 40.--/mq di superficie fino ad un massimo di Fr. 150'000.--³.

In relazione al portico (la cui incidenza è stimata in Fr. 230'000) è opportuno ricordare che la parete esterna risulta protetta in quanto "muro perimetrale del Mapp. No. 81" e che l'intervento di risanamento dovrà svolgersi con particolari accorgimenti in considerazione del limitato calibro della via al Colle, anche al fine di evitare la sua chiusura al traffico durante un periodo troppo prolungato.

Per quanto riguarda il prosieguo della procedura e la relativa tempistica, per il momento sono sostanzialmente rispettati i tempi previsti nella pianificazione globale della riorganizzazione degli spazi pubblici di cui al MM 1085 del 1 settembre 2010.

Allorché, come pianificato, codesto onorando Consiglio comunale dovesse approvare il presente messaggio e decretare lo stanziamento del relativo credito durante il mese di ottobre 2011, dopo la crescita in giudicato della rispettiva decisione potrà prendere avvio la procedura di rilascio della licenza edilizia e parallelamente l'allestimento dei piani esecutivi e dei capitolati d'appalto.

Sempre secondo quanto pianificato la delibera delle opere potrà avvenire nella primavera del 2012, in vista dell'inizio dei lavori prima dell'estate e la consegna dell'opera entro la fine dell'anno scolastico 2012/2013 (maggio-giugno 2013).

Di conseguenza l'investimento viene ripartito sul biennio 2012/2013 così come previsto nel Piano finanziario.

Per quanto riguarda l'aspetto organizzativo interno il Municipio è intenzionato a rivedere l'assetto dell'apparato amministrativo affinché sia in grado di far fronte in modo ottimale alla gestione degli investimenti e del territorio e di offrire nel contempo al Municipio il sostegno necessario.

Con queste considerazioni, a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione che potrà rendersi necessaria in sede di dibattito, vi invitiamo ad approvare il presente messaggio con l'adozione della proposta di decisione allegata.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio:

Il Sindaco:
(Avv. G. Santini)

Il Segretario:
(A. Bernasconi)

Sorenago, 2 agosto 2011
Ris. Mun. No. 322/11

Allegati: -5 tabelle A; B; C; D; E
-2 planimetrie 1:100 (PT – 1°P)
-1 piano sistemazioni esterne 1:400

³ www.ti.ch/incentivi

Dispositivo di risoluzione
(Progetto definitivo mapp. No. 81)

IL CONSIGLIO COMUNALE DI SORENGO,

visto il messaggio municipale No. 1085-D del 2 agosto 2011;
visto il rapporto della Commissione edilizia del
visto il rapporto della Commissione della gestione del

d e c i d e :

1. E' stanziato un credito di Fr. 2'210'000.- per la riattazione del rustico e del portico Mapp. No. 81 e la sistemazione esterna;
2. Il credito diviene esecutivo con la ratifica del Consiglio di Stato (art. 205 cpv. 2 LOC) e decade entro 3 anni.
3. La spesa è iscritta al conto investimenti e finanziata mediante la liquidità disponibile al momento della realizzazione dell'investimento; in caso d'esaurimento della liquidità è autorizzata l'apertura di un mutuo a copertura della differenza.

Per il Consiglio comunale

Gli scrutatori:

Il Presidente:

Il Segretario: